

Expediente: 7/21

Carátula: PEREZ ANGELICA ALCIRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 28/06/2024 - 04:51

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - CARRAZAN DE BRIZUELA, ZAIRA ELSA ASUNCION-DEMANDADO

90000000000 - BRIZUELA, TERESA DEL VALLE-DEMANDADO

23347652059 - PEREZ, ANGELICA ALCIRA-ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 7/21



H20702694288

### **JUICIO: PEREZ ANGELICA ALCIRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 7/21.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 249 AÑO

2024

**CONCEPCIÓN, 27 de Junio de 2024.-**

**Y vistos:** Para resolver el expediente caratulado: “Pérez Angélica Alcira s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

#### **Resulta que:**

1.- En fecha 01/02/2021 se presenta Angelica Alcira Pérez, DNI N° 11.380.627, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Yacuchiri, Alto Verde, Departamento de Chicligasta, Provincia de Tucumán el cual posee la siguiente Nomenclatura Catastral: **Padrón Inmobiliario Nro. 54415, Matrícula 28402, Orden 51, C: 1; S:F; Lámina, 509, Parcela 339**, el mismo cuenta con una superficie de 1 ha. 5947,1043 m2, y linda actualmente, al Norte: Cesar de Balboa Lujan; al Sur y Este Camino público y al Oeste Eduardo Manuel Martin. En el Registro Inmobiliario está inscripto en: **L° 58, F° Serie B Año 1937 25, Departamento de Chicligasta a nombre de Brizuela Victoriano**. Según Título, los linderos son, al Norte: Tomás Carrizo; al Sur y Este: Camino Vecinal y al Oeste: Ignacio Murga.

Manifiesta que la posesión de dicho inmueble fue adquirida por Félix Esteban Pérez del Sr. Victoriano Severiano Brizuela según surge de los autos caratulados BRIZUELA SEVERO VICTORIANO S/SUCESIÓN Expte 1598/69 que se tramitaron por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Primera Nominación del Centro Judicial de Concepción.

Alega que desde ese entonces su progenitor empezó a poseer la heredad objeto de este litigio

Que posteriormente según el punto 6°) de la Escritura Publica 151 de fecha 29/05/2003 pasada ante el Escribano Domingo Minitti su padre el Sr. Félix Esteban Pérez, le ha cedido las acciones y derechos hereditarios que el mismo tiene en el litigio del título como ANTICIPO DE HERENCIA reservándose el derecho de usufructo.-

Que además y según surge de las boletas de impuesto Inmobiliario y Comunes ha abonado por mas de 20 años los tributos del inmueble objeto de la Litis.

Dice que el Sr. Brizuela, luego su padre y posteriormente ella misma han poseído publica pacifica e ininterrumpidamente por mas de 20 años la heredad objeto de esta acción.

2.- En fecha 10/05/2021 se libran los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Comuna de Alto Verde, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- Atento los resultados de dichos informes, y de la causa caratulada "Brizuela Severo Victoriano Expte 1598/69", se corre traslado de la demanda a Zaira Elza Asunción Carrazan de Brizuela y Teresa del Valle Brizuela.

Asimismo, atento a lo informado por los oficiales notificadores y el juramento prestado conforme lo dispuesto por el art. 204 del digesto procesal vigente, se cita por edictos a Segundo Severiano Brizuela

4.- En fecha 27/07/2023 se decreta la apertura a prueba y se cita a las partes a la Primera Audiencia.

5.- En fecha 28/09/2023 se celebra la Primera Audiencia conforme lo dispone la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 informativa; cuaderno N° 3 testimonial y cuaderno N°4 inspección ocular.

6.- En fecha 12/03/2024 se celebra segunda audiencia. y se cita a una audiencia testimonial, la que se realiza el día 12/04/2024.

7.- En fecha 13/05/2023 se practica planilla fiscal y luego del dictamen desfavorable del fiscal civil a la pretensión del actor, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

.

Y

**Considerando que:**

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veintañal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a

analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Los presupuestos de la prescripción veinteñal son dos: la posesión y el tiempo.

En primer lugar la posesión requerida a los efectos de adquirir el dominio por prescripción es la posesión del art. 2.351 del Código Civil, es decir, con sus dos elementos, corpus y animus domini, o sea, con ánimo de tener la cosa para sí, como reza el art. 4.015.

Para usucapir, es preciso un avance sobre el derecho ajeno: cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse con el transcurso del tiempo. Además, la posesión debe ser no viciosa, pública, continua y no interrumpida. (Mariani de Vidal, Marina, op. cit., pág. 277 y sgtes.)

En segundo lugar, se requiere del transcurso del tiempo señalado por la ley.

Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y /o posesión veinteñal, también denominado Usucapion, que deriva del latín “usucapere”, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse de ella cosa, entendido este instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica ininterrumpida, fundado en el orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos.

El art. 1897 establece que “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” Y el 1899 “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”

Nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”.

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecidos por la ley.

La jurisprudencia al respecto señala que “ a fin a los herederos a fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión que es presupuesto para que se configure la usucapición, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapición debe ser considerada en su conjunto atento a que se trate de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un

tiempo prolongado se admite por ende cualquier tipo de prueba siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuesto y tasa por parte del poseedor aunque los recibos no figuran en su nombre así mismo la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios han quedado correctamente instrumentados" (Lidia E. Calegari de Grosso, Usucapion, Segunda Edición ampliada y actualizada, Ed Rubinzal - Culzoni, pág. 356)

Aclarado esto, corresponde que me avoque a valorar si el actor ha probado los requisitos que exige nuestro ordenamiento Civil, para el caso de prescripciones adquisitivas.

Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384 (del Ex Código, el cual lo tomo como doctrina), los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora adjunto plano de mensura, escritura N° 527 de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios, Testimonio de Hijuela extraído de los autos caratulados "Brizuela Severo Victoriano S/Sucesión" y escritura 151 de fecha 29 de mayo de 2003, pago de impuesto inmobiliario, contrato de arriendo del año 2019.

Así también ofreció y produjo una inspección ocular, mediante la cual se destaca lo siguiente "luego del recorrido e inspección de la propiedad que se encuentra desocupada o libre de habitantes, se puede informar acorde a lo peticionado mediante escrito de ofrecimiento de prueba adjunto al oficio que ordena la presente diligencia, lo siguiente: Se trata de un predio de aproximadamente 15000 m<sup>2</sup>, cercado únicamente en su lado oeste con tela metálica y postes de madera, no se observan construcciones, solo existe un cartel instalado en el sector suroeste con la leyenda "Acordada N° 381/16, Juicio Pérez Angelica Alcira S/Prescripción adquisitiva inspección ocular, Expte N° 7/21". En cuanto a su estado de conservación, se puede observar la existencia de añejas plantas de caña de azúcar rodeadas de malezas. De consultas vecinales practadas en la zona surge que los actuales linderos del inmueble son: al sur, Jose Vargas, camino vecinal de por medio, al norte, flia Blaboa, al este, finca del Ingenio La Corona camino vecinal de por medio y al oeste, Eduardo Martin, camino vecinal de por medio. Identicas fuentes aportaron que el dueño del inmueble fue Don Felix Pérez, desde el año 1980 hasta el año 2016 aproximadamente, y de allí en adelante quien esta a cargo es su hija Angelica Pérez."

La Parte actora también ofreció las declaraciones testimoniales de José Carlos Toledo, Manuel Alberto Toledo, Domingo Baltasar Toledo, Manuel Rosario Barrionuevo y Sergio Gustavo Díaz.

El primero de ellos manifestó que trabajó con el padre de la actora como tractorista en la finca. Dijo que no sabe a quién pertenece el inmueble ni si el padre de la actora es el dueño o si se lo habrían prestado. Afirmó que prestaba servicios desde hace más de 20 años para Pérez, aproximadamente desde 1970 hasta hace unos años.

El segundo de ellos alegó que ha trabajado como changarín, y que iba a trabajar cuando lo llamaban. Comentó que conoció al Sr. Pérez en ese lugar, donde había caña de azúcar que pertenecía al Sr. Pérez, aproximadamente entre los años 1976 y 1980. Hoy en día, la propiedad la tiene la Sra. Angélica, quien era hija del Sr. Pérez y siempre andaba con él.

El testigo Domingo Baltasar Toledo indicó que el padre de la actora era el dueño, ya que siempre andaba por ahí. Dijo que hoy en día no sabe quién posee el inmueble. Él trabajó en el lugar desde 1972 hasta hace aproximadamente seis años. En esa época, se cultivaba caña de azúcar. Después

del fallecimiento del Sr. Pérez, siempre vio a la Sra. Angélica Pérez en el lugar.

El Sr. Barrionuevo manifestó que trabajó en el lugar en el año 1979, cuando el Sr. Pérez ya estaba allí. Se cultivaba caña de azúcar, que era propiedad del Sr. Pérez. No sabe quién está a cargo del lugar actualmente.

Por último, el Sr. Díaz alegó que conoce la propiedad y que, desde el año 2015, la accionante le arrienda la misma. Además, reconoció la firma inserta en el contrato de arrendamiento.

3.- Que el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello intentó ser acreditado solo mediante la declaración de testigos, ya que en la inspección ocular se dejó constancias de que hay vestigios de añejas plantas de caña de azúcar rodeadas de malezas, nada más.

En este caso considero que la actora no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años posesorios que exige la ley. Las pruebas testimoniales producidas en la causa, no resultan suficientes para acreditar acto posesorio alguno durante el tiempo necesario indicado.

Es más las boletas de pagos son de fecha del 2019, el contrato de arriendo es del año 2019, "La presunción de que el supuesto poseedor que afronta esas erogaciones lo hace "animus domini" no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos" ( "Trimarco Rafael Reimundo s/ Prescripción Adquisitiva"- Expte N°2114/08- Cámara Civil y Comercial N°1 Tucumán- Fecha: 11/11/2014).

Para demostrar la prescripción adquisitiva, es necesario presentar pruebas claras y convincentes que no dejen dudas sobre la posesión continua del bien durante un período de 20 años. Esta posesión debe ser efectiva, tranquila, pública, pacífica, ininterrumpida y con intención de dueño, realizando actos posesorios, y no simplemente una tenencia de la propiedad, ya que admitir lo contrario implicaría confundir ocupación con posesión.

Si bien es cierto que en los procesos de prescripción adquisitiva generalmente la prueba testimonial es la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, la ley 14159 (art. 24 Ver Texto inc. c) ha exigido, con justificada desconfianza, que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, así, que a lo largo de 20 años al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella que en ese dilatado lapso deben de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos.

Si los impuestos no fueron pagados con anterioridad a una fecha determinada, es desde esa fecha que debe computarse el término para la prescripción veinteañal ya que de acuerdo con el art. 24 inc. c) decreto ley 5756/58, aunque se admite toda clase de pruebas, el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial, debiéndose considerar especialmente el pago, por parte del poseedor, de los impuestos y tasas que gravan el inmueble

En definitiva la actora intenta prescribir acreditando actos posesorios solo a través de las declaraciones de testigos, ya que no pudo acreditar acto posesorio alguno que corrobore lo manifestado por los testigos, acreditando solo del año 2019 que efectuó el contrato de arriendo.

Debe considerarse inadmisibile que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo ha mantenido productivo a lo largo de tan dilatado período de tiempo, carezca de pruebas que acrediten la posesión que invoca (conf. FARINA, M. A., "La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles", La Ley 27/07/2011, 5).

La prueba de testigos, por si sola, es insuficiente a la hora de probar el corpus posesorio, ya que necesita que la misma sea reforzada mediante otros elementos probatorios. Y así lo tiene dicho nuestra jurisprudencia: "Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora ( arts. 375 y 679 del CPPC) y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretenden de justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el periodo de prescripción, si es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de este período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal." ("Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva" Cámara Civil y Comercial Sala 3 Tucumán- Sentencia: 401; Fecha: 23/09/2013).

Por otro lado la confección y presentación en juicio del plano de mensura no significa la realización de un acto posesorio por veinte años o más, ya que su confección no constituye otra cosa que el cumplimiento de un recaudo formal de la demanda, pero en modo alguno debe confundirse con un acto posesorio en sí mismo.

4.- Que por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la actora no ha logrado acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

5.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por lo que,

### **Resuelvo**

**I.-** No hacer lugar a la demanda planteada por la parte actora.

**II.-** Costas, por el orden causado.

**III.-** Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**Hágase saber.-**

Actuación firmada en fecha 27/06/2024

Certificado digital:  
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.